

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



WEG leicht gemacht – Einstieg in tragfähige Entscheidungen

Juliana Helmstreit
Rechtsanwältin, Mediatorin, Schlichterin
München

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin





Juliana Helmstreit

Rechtsanwältin
Zertifizierte Mediatorin und Schlichterin
Supervisorin
Trainerin

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Inhalte

1. Grundbegriffe
2. Zuständigkeiten: wer entscheidet worüber?
3. Abstimmungsprinzipien und Mehrheiten
4. Beschlussfassung – bestimmbar und realisierbar
5. Umsetzung, Vertragsgestaltung, Hindernisse
6. Grundsätze von Gruppen-Entscheidungen
7. Dynamik GdWE und Dynamik Entscheidungsprozesse

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Ihre Fragen



WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Ausgangslage

ca. 25 % Wohnungen MFH = ETW

Die größten Herausforderungen sind:

- Fehlende finanzielle Ressourcen
- Fehlende Motivation
- Schwierige Abstimmungsprozesse

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Herausforderungen aus meiner Sicht

- Fehlende Wissen zu Finanzierung/Förderung
- Informationsüberfluss statt Informiertheit
- Intransparenz des Vorgehens kreiert Misstrauen
- Fehlende Entscheidungsprozesse der GdWE
- Außer Acht lassen der unterschiedlichen Interessen
- Gefühlte oder tatsächliche Ungerechtigkeit
- Furcht vor Veränderung und Verlusten

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

Wir sind dann mal WEG (GdWE)

„Zwangsehe“ durch Bauträger- oder Kaufvertrag
mit einer Vielzahl unterschiedlicher Partner:innen
Schutz- und Sicherheitsbedürfnisse
Hoher wirtschaftlicher Einsatz
Angelegt auf lange Dauer



WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

Wir sind GdWE – uns verbindet

Teilungserklärung

Gemeinschaftsordnung

Wohnungseigentumsgesetz

Verwaltung



Eigentümerversammlung

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

Wir sind GdWE – uns unterscheidet



WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtanwältin
mediatorin
trainerin

Entscheidungen

Definition: Prozess, der zu dem Ergebnis führt, dass eine oder mehrere Personen sich darauf festlegen, eine (oder mehrere) Optionen gegenüber anderen Optionen zu bevorzugen.

Im Vordergrund steht der Prozess der Lösungs- / Entscheidungsfindung

Springe zu Folie 32

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



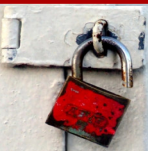
Beschluss

Definition: Formeller Akt, in dem das Ergebnis der Entscheidung rechtlich tragfähig abgebildet wird, der mit dessen Verkündung wirksam wird.

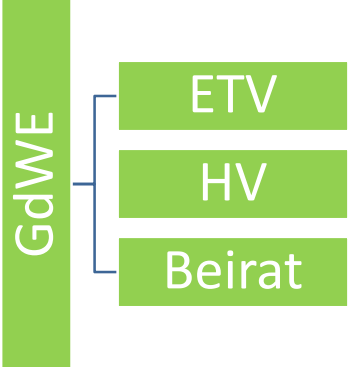
Im Vordergrund: Regelungscharakter
Entscheidung: Ja – Nein – Enthaltung
Beschluss muss umgesetzt werden
Beschluss ist wirksam, bis er aufgehoben wird

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Die Organe der GdWE



WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

Wer entscheidet wie?

Wer?

- Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung (ETV)
 - ETV
 - ETV in Präsenz § 23 Abs. 1 S. 1 WEG
 - ETV hybrid § 23 Abs. 1 S. 2 WEG
 - ETV virtuell § 23 Abs. 1a WEG (75 % Beschluss, Übergangszeit)
 - Ausnahme: Rund-um-Beschluss § 23 III WEG (schriftlich, doppelte Allstimmigkeit oder Vorbefassung ETV)
- Verwalter gem. § 27 I WEG oder Vertrag § 27 II WEG
- Sondereigentümer gem. § 18 III WEG (Notgeschäftsführung)

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

Entscheidungen Verwalter?

§ 27 I und II WEG Gesetz und Vertrag

1. Maßnahmen untergeordneter Bedeutung
2. Wahrung einer Frist / Abwenden eines Nachteils
3. Vertrag

Entscheidungen Beirat?

§ 29 II WEG – keine Entscheidungen

„unterstützt und überwacht den Verwalter“

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Wem gehört was?

Gemeinschaftseigentum
 Sondereigentum
 Sondernutzungsrecht

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Entschieden werden ...

Soweit nicht durch Vereinbarung geregelt:

- Verwaltung Gemeinschaftseigentum, §§ 18 I, 19 I, II WEG
- Benutzung Gemeinschaftseigentum, §§ 18 I, 19 I, II WEG
- Benutzung Sondereigentum, §§ 18 I, 19 I, II WEG
§§ 18 I, 19 I, II, 16 II S. 2, 20, 21 WEG
- Bauliche Veränderungen, § 20 WEG

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 19 WEG

(1) Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, **beschließen die Wohnungseigentümer** eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

(2) Zur ordnungsmäßigen Verwaltung und Benutzung gehören insbesondere

1. die Aufstellung einer Hausordnung,
2. die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums,
3. die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums,
4. die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage,
5. die Festsetzung von Vorschüssen nach § 28 I S. 1 sowie
6. die Bestellung eines zertifizierten Verwalters

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Erhaltung

Instandhaltung

Instandsetzung, auch modernisierende

Erstherstellung

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Ordnungsmäßige Verwaltung

Maßnahme entspricht im konkreten Einzelfall

- aus Sicht vernünftig und wirtschaftlich denkenden Eigentümers
- billigem Ermessen
- dem Interesse aller Wohnungseigentümer
- Rücksichtnahmegebot
- Beschaffenheit und bestimmungsgemäßen Zweck des geme
- mit der Grundordnung des Gemeinschaftsverhältnisses vereinbar

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Bauliche Veränderungen

Jede Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, die vom Aufteilungsplan oder dem früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht. Es muss keine Baumaßnahme sein.

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 20 WEG Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
3. dem Einbruchschutz
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit hoher Kapazität und
5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte

dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



§ 20 WEG

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Privilegierte bauliche Veränderungen

Grundsatz: ETV entscheidet

Aber: Anspruch auf Gestattungsbeschluss
„kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen“

Beispiele:

1. Rampe, Treppenlift, Rollatoren-Box, Aufzug
2. Laden E-Rollstuhl, E-Bike, E-KFZ
3. Fenstergitter, Videoanlage, Alarmanlage
4. Glasfaserausbau bis Wohnung
5. Steckersolargeräte – siehe gesonderte Folie

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

 rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Privilegierte bauliche Veränderungen

§ 20 II Nr. 5 WEG Steckersolargeräte

Spagat zwischen Mietrecht § 554 I BGB und WEG-Recht

Mieter kann verlangen, dass Vermieter erlaubt

Vermietender Wohnungseigentümer kann verlangen ...

Beschluss ETV GdWE – siehe Folie „Beschlussinhalt“

Wer beauftragt? Wer führt aus? Kosten wer? Modalitäten? Haftung? Rückbau?

Vereinbarung Vermieter – Mieter (entsprechend, aufschiebende/auflösende Bedingung)

Beachte: niedrigschwellig, reduzieren auf das Wesentliche

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Vorüberlegungen

➤ Was?

Was ist kaputt? Was soll gemacht werden? Was kostet das?

➤ Wer?

Wer entscheidet? (Mehrhausanlage) Wer zahlt? Wer darf nutzen? Wer wird beauftragt? Wer ist noch erforderlich?

➤ Wie?

Wie wird ausgeführt? Wie wird finanziert? Wie wird überwacht?
Wie werden die Kosten verteilt?

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Beschlussinhalt

1. Beschlussgegenstand - Maßnahme
2. Kosten – ggf. Begrenzung
3. Auftrag – Konditionen - Abschluss
4. Finanzierung der Maßnahme
5. Fristen und Überwachung
6. Kostenverteilung

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

Mehrheiten

- a) Einfache Mehrheit (Grundsatz)
- b) > 2/3 Stimmen + 50 % MEA doppelt qualifizierte M., Kosten baulicher Maßnahmen § 21 II WEG
- c) Mind. 3/4 Stimmen Mehrheit, § 23 Abs. 1a WEG (virtuelle ETV, max. 3 Jahre)
- d) Allstimmigkeit, § 23 III WEG (Umlaufbeschluss)
Ausnahme § 23 III S. 2 WEG)
- e) Änderungen GO, falls Öffnungsklausel gem. GO
- f) Vereinbarungen

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

Abstimmungsprinzip

Festgelegt in GO, sonst im WEG

- a) Anteil
- b) Objekt
- c) Kopf, § 25 II WEG

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

Kostenverteilung

Grundsatz:

- § 16 II S. 1 WEG: „nach dem Verhältnis der ME-Anteile“

Ausnahme:

- Vereinbarung, §§ 10 I S. 2, 16 II S. 2 WEG am Ende
- § 21 I, III WEG Eigentümer, die nutzen zahlen.
- § 16 II S. 2 WEG „für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten“

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

Kostenverteilerschlüssel

Änderung Kostenverteilerschlüssel durch Beschluss

BGH V ZR 81/23 und V ZR 87/23 2024 vom 22.03.2024

BGH V ZR 239/23 vom 15.11.2024

Beachte: Beschlusskompetenz, Entscheidungsbefugnis,
Vertrauensschutz, Folgebeschlüsse

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit



**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Finanzierung der Maßnahme

- Laufendes Budget
- Erhaltungsrücklagen
- Sonderumlage
- Kreditaufnahme (WEG oder Einzelne)
- Bauspardarlehen
- Zuschüsse, Förderungen, Förderdarlehen
- Kombination verschiedener Finanzierungen/Förderungen

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit



**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Mehrheitsentscheidung ist kein Konsens!

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit



**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Entscheidungen werden nicht rational getroffen.

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

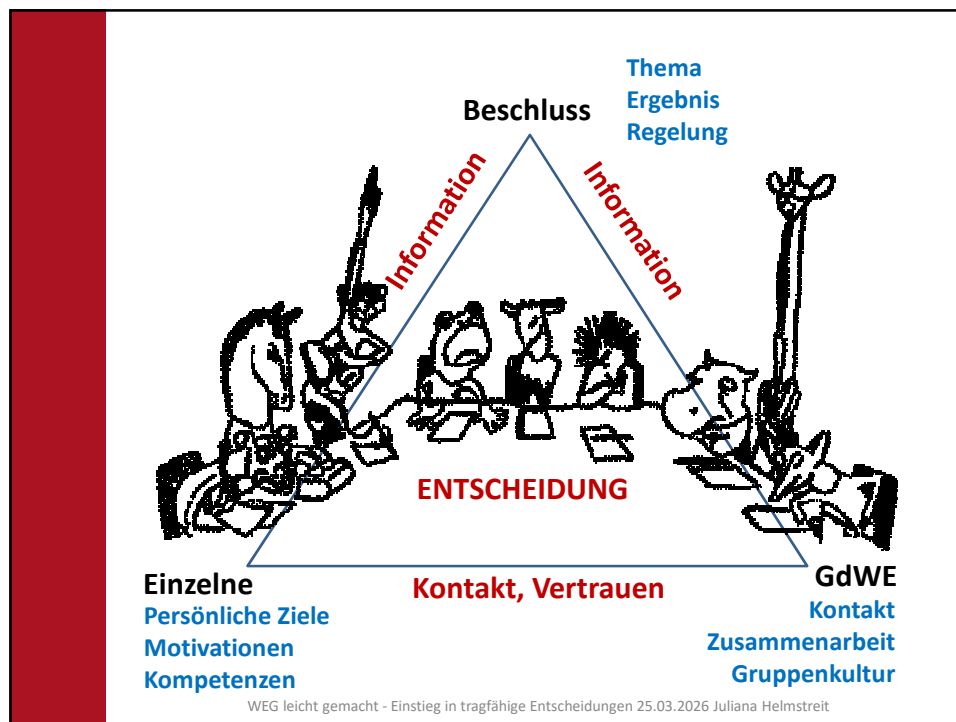


**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Minderheiten mitnehmen

- Informiertheit
- Widerstände akzeptieren
- andere Sichtweisen verstehen
- Vorkenntnisse /-erfahrungen einbeziehen
- Machtgefälle ausgleichen
- Schweigende Mitglieder motivieren

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit



JULIANA HELMSTREIT

rechtanwältin
mediatorin
trainerin



Gemeinsam Entscheidungen finden

Hindernisse überwinden ...

- Unterschiedlichkeit
- Unsicherheit
- Ungerechtigkeit
- Argwohn, Misstrauen
- Entscheidungsfremde Faktoren
- andere

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



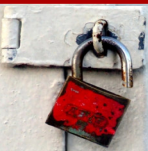
Türöffner

- Informiertheit
- Transparenz
- Vorkenntnisse /-erfahrungen nutzen
- Schweigende Mehrheiten aktivieren
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Finanzierungsmodelle
- Ungleiches ungleich behandeln
- Zeitdruck vermeiden
- Widerstand und andere Sichtweisen akzeptieren

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege Sachebene

- Informationen aaa (an alle, für alle verständlich aufbereitet, ausreichend im Umfang und zeitlichen Vorlauf) reduzieren
Überforderung, Stress, Widerstand
- Transparenz des Vorgehens (wer hat welchen Beitrag geleistet?
Wie kam es zu dem Vorschlag / Angebot / Vorgeschichte)
- Diskurs in Untergruppen (task force Heizung) / informelle ETV
- Konkrete Vorschläge für ein für alle finanzierbares Vorgehen

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege Sachebene - Beispiele

- Heizungsumbau: task force, Sprechstunde, Arch + Ing
- Sanierung Fassade + Fenster: digitale Teilnahme Sitzung
Beirat / Beirat + Verwaltung / informelle ETV
- Informationen via Plattform (Häppchen, Time-Line)
- Finanzierungsvorschläge (mehrere Vorschläge incl. WEG-
Darlehen, auch ohne Einzelne möglich) vorgestellt mit
Darstellung Chancen und Risiken (Haftung)

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege persönliche Ebene

- Kontakt (Schlüsselpersonen, Beirat, Verwaltung)
- Klarheit (Erwartungen, Rollen, Aufgaben, Störungen)
- Kompetenzen (Rechte, Grenzen, Ressourcen, Wissen)
- Interessen (Individualinteressen, Was brauchen Mitglieder,
um die Entscheidung mitzutragen)
- Moderatoren/Vermittler

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege persönliche Ebene

- „Plattform“ (Mentoren-Programm)
- Kontaktpflege (Schlüsselpersonen, Delegierte der Lebenswelten)
- Klarheit (direktes Gespräch, Sprechstunde task force)
- Klarheit Rechte / Pflichten / Sorgen / Befürchtungen (Rückbau PV)
- Was brauchen Mitglieder, um Entscheidung tragen zu können?
- Moderation ETV (nach 10 Jahren Knoten gelöst)
- Unterschiede einbeziehen (Kapitalanleger gegen Solar)

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**

rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege Methodenebene

- Struktur schaffen
- Routinen brechen
- Beteiligung fördern
- Moderation beauftragen

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege Methodenebene

- Agenda, Raum, Bestuhlung
- Struktur: Wie viel Zeit für TOP? Für Fragen / Redebeiträge?
- Routinen: Abstimmen durch Hinstellen, Kreativitätstechniken
z. B. PMI, Widerstandspunkte
- Beteiligung fördern: task force, Ausstellung, Multiplikatoren
- Moderation Extern zur Unterstützung

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



Auswege mit Unterstützung

- Supervision, Konfliktcoaching
- Moderation
- Neutrale Vermittler / Mediation
- Schlichtung
- Verhandler (Verträge mit Dritten)
- Finanzierungsspezialisten

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



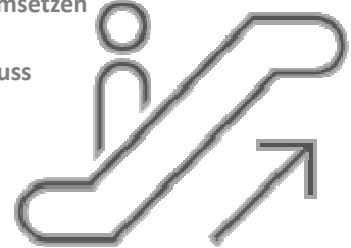
Von der Idee zur Beschlussvorlage

Umsetzen

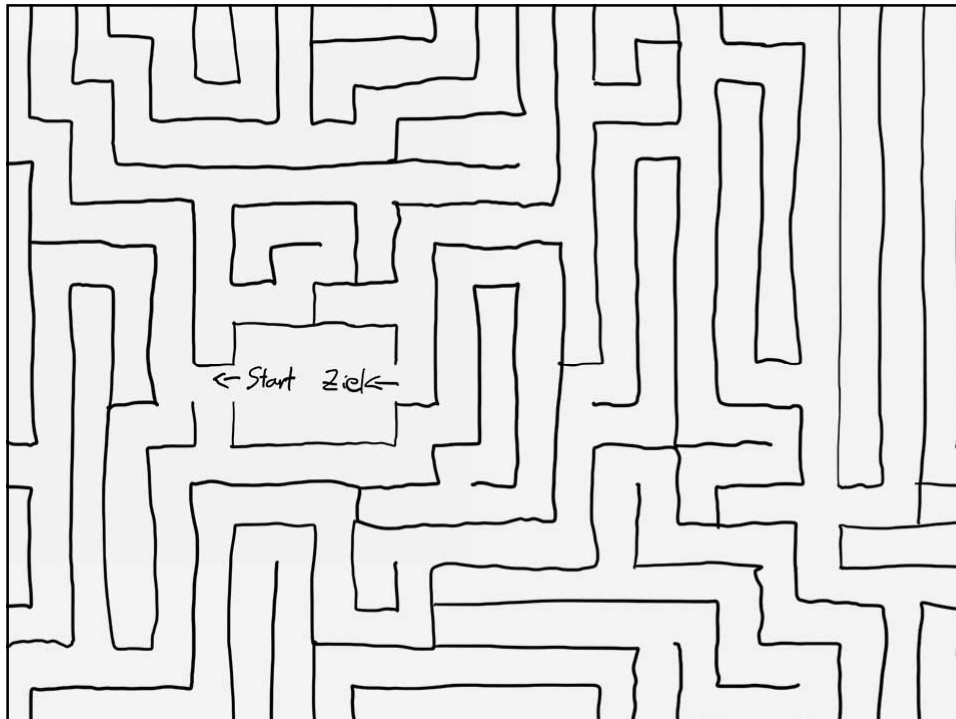
Beschluss

Diskussion

Idee



WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit





**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Herausforderung GdWE als Gruppe

- Vision, Ziele, Aufgaben, Gruppenvertrag
- Gruppenkultur (Kommunikation, Interaktion)
- Rollen, Ränge, Machtverhältnisse
- Gruppenveränderungen, -instabilität
- Konformität vs. Konflikte
- Risikobereitschaft vs. Verlustaversion
- Umgang mit Unterschiedlichkeit

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit



**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin

Wenn Sie drei Wünsche frei hätten für die nächste Eigentümerversammlung, welche wären das?

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin



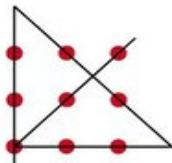
Was ist noch offen?

oder
Springe zu Folie 11

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit

**JULIANA
HELMSTREIT**
rechtsanwältin
mediatorin
trainerin





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

WEG leicht gemacht - Einstieg in tragfähige Entscheidungen 25.03.2026 Juliana Helmstreit